



26/06/2019

**Service Gestion du  
Territoire**

**Objet**  
Avis sur le P.L.U de  
OTTMARSHEIM

**Référence**  
FR/BS/121

**Dossier suivi par**  
Frédéric ROY  
03 89 20 98 03

frederic.roy@alsace.chambagri.fr

Mairie  
A l'attention de Monsieur le Maire  
20 rue du Général de Gaulle  
68490 OTTMARSHEIM

Sainte Croix en Plaine, le 17 juin 2019

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 26 mars 2019, et en application des articles R 153-16 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatifs à la réduction des espaces agricoles, veuillez trouver ci-après l'avis de notre compagnie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal le 28 février 2019.

Nous vous remercions de nous avoir conviés à l'élaboration du PLU au travers des deux réunions des personnes publiques associées en date du 25 mai 2016 et 9 janvier 2019 à la Mairie d'Ottmarsheim.

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la qualité globale du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Il ressort de l'étude des pièces du PLU en notre possession, (rapport de présentation, Analyse du potentiel de densification, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, règlement, zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation), un certain nombre de remarques énumérées ci-après.

**Appréciation globale**

Le PLU prend en compte une préservation des terres agricoles qui se traduit par une réduction de plus de 3 ha de zone NA futurément constructibles de l'ancien POS. Nous saluons la volonté de porter la densité urbaine à 30 logements à l'hectare dans les extensions et dans le tissu urbain existant. Néanmoins, la volonté de réduire au maximum les extensions urbaines ne se traduit pas par une forte proportion de nouveaux logements dans l'actuel tissu urbain. Ils représentent 33 logements soit 12% des 270 logements projetés.

Concernant la thématique du développement agricole dans la commune :

**Siège Social  
Site du Bas-Rhin**  
Espace Européen de l'Entreprise  
2, rue de Rome  
SCHILTIGHEIM - CS 30022  
67013 STRASBOURG Cedex  
Tél. : 03 88 19 17 17  
Fax : 03 88 83 30 54  
Email : direction@alsace.chambagri.fr

**Site du Haut-Rhin**  
11, rue Jean Mermoz  
BP 80038  
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE  
Tél. : 03 89 20 97 00  
Fax : 03 89 20 97 01  
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable prend en compte l'importance de l'activité agricole en tant que filière économique avec une préservation au mieux du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Concernant les possibilités de constructibilité agricole offertes dans le document d'urbanisme, celles-ci se limitent à la seule exploitation ayant déjà réalisé sa sortie d'exploitation. Cette zone est limitée par rapport aux conclusions de l'étude agricole commanditée par la commune en 2016.

Il est ressorti de cette étude des besoins de la profession en termes de zone de constructibilité agricole.

En particulier, la mise en place d'une zone de sortie d'exploitation au sud en limite de ban communal, permettant l'installation de bâtiments d'élevage (chevaux) et le développement sur place d'une exploitation existante sur la commune de Hombourg.

De même, il a été souligné l'importance de préserver les zones irriguées situées au nord-ouest et au sud du ban et ainsi, conserver le rendement et le potentiel agronomique de ces terrains.

Enfin, il a été préconisé la création d'une section de délestage au nord pour les circulations agricoles afin que les flux de circulation soient réduits au centre d'Ottmarsheim. Concernant ce point, nous tenons à saluer la mise en place d'un emplacement réservé dans le PLU pour la réalisation de ce contournement.

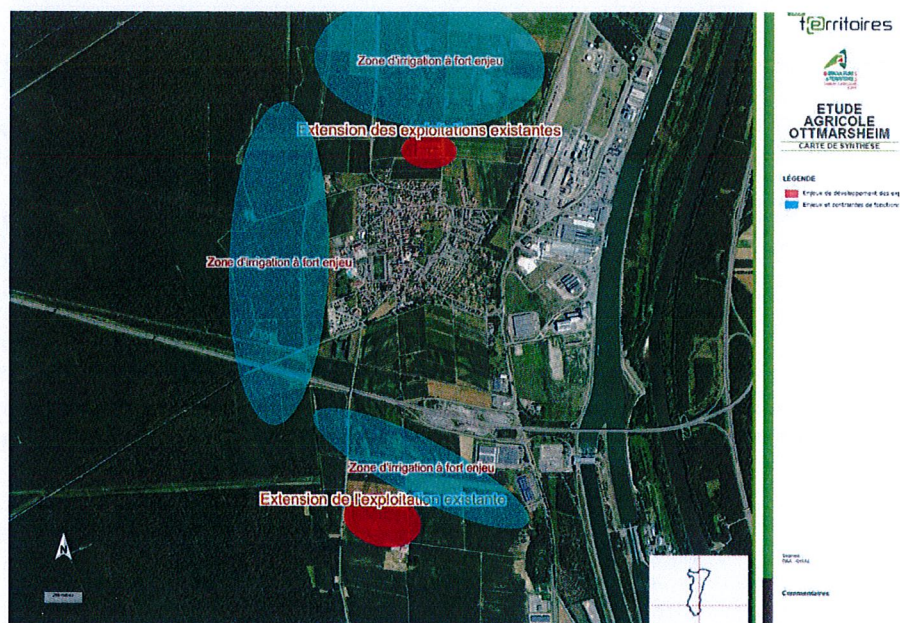
### **Rapport de présentation – 1<sup>ère</sup> partie – diagnostic**

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande que le rapport de présentation du PLU établisse « *les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements de services* ».

Une partie de ces éléments se retrouvent dans le rapport de présentation au niveau des justifications et des orientations prises dans le nouveau PLU.

Néanmoins, au regard de l'étude agricole fournie, nous demandons qu'apparaissent a minima les besoins exprimés par la profession et énumérés précédemment. De même la carte de synthèse ci-dessous devra être insérée dans le rapport de présentation pour répondre aux demandes légales de l'article L151-4 du code de l'urbanisme.





## **PADD :**

### **Démographie et consommation foncière**

La commune a retenu un scénario de développement démographique dynamique (population de 2200 habitants à l'horizon 2036) au regard de la situation démographique actuelle de la commune à la baisse ces dernières années. L'apport de 420 habitants supplémentaires entre 2018 et 2036, générera la construction de 270 nouveaux logements en plus des 19 logements vacants mobilisables. Ils se répartissent en 200 logements pour l'accueil de la nouvelle population et 89 logements pour le maintien de la population actuelle en prenant en compte un desserrement des ménages de 2.1 personnes.

Ce développement démographique de 0.97% par an (20 habitants en moyenne) est important et va dans le sens d'une nécessité pour le bon fonctionnement du territoire.

Si nous saluons la volonté de privilégier une forte densité au sein du tissu urbain et en extension urbaine avec 30 logements par hectare, conforme aux orientations du futur SCOT, nous nous interrogeons sur la faible mobilisation des espaces interstitiels réduits à une surface de 1.1 ha. Cette faible mobilisation ne semble pas être en totale adéquation avec les orientations sur la maîtrise et la structuration du développement urbain et la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

De même, la mise en place de zone 3AU délimitée en vue d'une utilisation envisageable à très long terme (non urbanisable dans le cadre du présent PLU), ni avant 2033 (durée de vie du SCOT en cours de révision) n'est pas en adéquation avec l'orientation sur la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En effet si l'on compare les zones NA de l'ancien POS et les zones 3AU du futur PLU, celles-ci sont identiques. Il n'y a donc pas de véritable réduction des extensions urbaines. L'argument du droit de préemption urbain ne peut justifier ce classement en zone 3AU. Ce droit attribué à la commune peut largement évoluer d'ici 2033, date projetée pour le début d'ouverture de ces zones.

### **Préservation et développement de l'activité agricole**

L'activité agricole est prise en compte dans le projet politique du PLU à travers l'orientation « assurer le développement économique de la ville».

Nous pouvons constater que les extensions urbaines nécessaires (zones 1AU et 2AU) préservent en partie les grandes entités agricoles sans les segmenter car en continuité avec l'agglomération d'Ottmarsheim.

Néanmoins, il est fait référence que la protection des milieux agricoles passe également par une maîtrise de la constructibilité de ces espaces en identifiant des secteurs spécifiques autorisant les sorties d'exploitations en lien avec les besoins de la profession. La localisation de ces secteurs doit prendre en compte la sensibilité visuelle et environnementale et la contrainte du PPRT.

Au regard du zonage proposé, nous nous apercevons que seul un zonage constructible a été délimité autour d'une exploitation existante. Lors du diagnostic agricole, il a été repéré une zone de sortie d'exploitation au sud du ban communal correspondant à un besoin futur de la profession et rentrant dans le cadre exposé précédemment.

La mise en place de cette zone répondrait à l'orientation du PLU « assurer le développement économique de la ville».

### **Rapport de présentation – 2<sup>me</sup> partie –Exposé des choix et justification du PLU**

#### **Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain**

27.50 ha inscrits à l'ancien POS en zones NA et U dévolues au développement d'habitat, d'équipement et d'activités économiques ont

été utilisés durant l'application du document d'urbanisme, laissant néanmoins de la surface disponible à l'intérieur de la tache urbaine pour de futures constructions.

L'ensemble des terrains situés dans les dents creuses a été estimé à 8.4 ha. Vous estimez qu'un potentiel mobilisable de 30% de ces surfaces est possible soit 2.5 ha. Cette rétention foncière peut s'expliquer au regard des parcelles vides non dévolues à l'habitat, expliquée dans l'analyse du potentiel de densification.

A cela est appliquée une deuxième rétention de 25 % sur 1.18 ha de vide du aux contraintes induites par les Plan de Prévention des Risques Technologique et par le périmètre Architecte des Bâtiments de France qui nous paraît cohérent au regard de la situation locale.

Néanmoins, nous nous interrogeons sur la rétention de 70% des 0.75 ha de parcelles densifiables, due à l'accès et à la géométrie des parcelles. Au regard de la carte du potentiel mobilisable, nous estimons celle-ci plus proche des 100% car accessible directement par des voiries existantes.

Cette plus forte mobilisation conduira à un potentiel total de 1.63 ha au lieu des 1.1 ha projetés et la possibilité de construire 15 logements supplémentaires dans la tache urbaine existante.

Comme énoncé précédemment, la comparaison du zonage POS et du futur PLU ne démontre pas une volonté réelle de la commune de réduire les zones d'extension et de limiter par conséquent la consommation foncière.

Une réelle limitation de la consommation foncière se traduira par la suppression des zones 3AU.

**Ces actions ne vont pas dans le sens d'une modération de la consommation d'espace et de la limitation de l'étalement urbain comme édicté à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme concernant la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine.**

**Néanmoins l'application d'une rétention plus réduite sur les parcelles densifiables permettra une mobilisation plus importante des vides dans le tissu urbain actuel. De même la suppression des zones 3AU serait une réelle volonté de la commune de réduire l'étalement urbain.**

### **Justification sur la préservation et le développement de l'activité agricole**

La surface classée en zone agricole du futur PLU est identique à celle de l'ancien POS. Néanmoins la possibilité de constructibilité agricole est largement réduite dans le futur PLU, celui-ci se limitant à une exploitation en place.

Il est inscrit que « protéger les terres agricoles et les rendre inconstructibles rentre précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace ».

Notre compagnie considère que rendre une partie de la surface agricole constructible pour des bâtiments agricoles ne contribue pas à une consommation foncière. En effet, la destination du sol est la même, les bâtiments étant aussi indispensable que les surfaces de production agricole. Concernant le mitage, notre demande de mise en place d'une zone agricole constructible au sud du ban communal, ne constitue pas un mitage, celle-ci étant dans la continuité d'une exploitation existante sur le ban communal de Hombourg.

Il est fait mention que « durant l'application du PLU, des projets agricoles portés par des exploitants pourront être ajoutés en zone agricole (notamment dans la partie sud) par le biais d'adaptations du document».

Nous considérons que cette mesure qui va dans le sens d'une possible constructibilité agricole, n'est pas suffisante. En effet, la mise en place d'une modification du document d'urbanisme est souvent lente et inadaptée pour répondre à une demande de constructibilité agricole nécessitant un délai court pour sa réalisation.

Notre demande de mise en place d'une zone agricole constructible dans le PLU permet une rapide mise en place d'un projet nécessaire et démontré.

Nous tenons à saluer la mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un chemin agricole rentrant dans une logique de contournement agricole. Celui-ci permettra à terme de fortement limiter les circulations nord-sud dans le village et réduire ainsi les risques d'accidents. Cette mise en place répond à une demande exprimée lors de la réalisation de l'étude agricole en 2016.



## **Les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit**

### **Dispositions du PLU en zones U**

Comme énoncé précédemment, les zones UA et UB se limitent à l'emprise urbaine actuelle où se situent encore de nombreuses dents creuses pouvant faire l'objet d'une densification du bâti.

Dans le zonage UA est présente une exploitation agricole située dans le centre historique d'Ottmarsheim. Les bâtiments de ces exploitations servent au stockage de matériel et sont localisés pour la plupart autour d'une cour permettant une organisation rationnelle de l'exploitation.

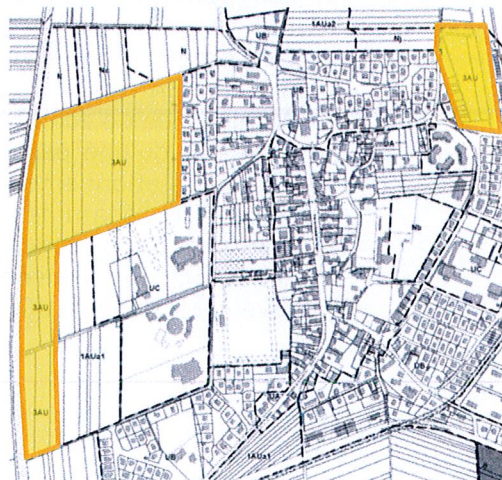
Nous constatons dans le règlement de la zone la possibilité d'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services ».

Nous sommes favorables à ces mesures qui vont dans le sens du projet politique du PADD concernant l'orientation du PLU « assurer le développement économique de la ville».

### **Dispositions du PLU en zone AU**

Comme précédemment énoncé, nous nous interrogeons sur la pertinence d'une mise en place de zone 3AU fondée sur l'argument du droit de préemption urbain. Ce droit pouvant largement évoluer d'ici 2033, date projeté pour le début d'ouverture de ces zones.

Nous demandons que ces zones soient retirées du PLU actuel, pour montrer une réelle limitation de la consommation foncière.



### **Dispositions du PLU en zone A**

Comme énoncé au début de notre avis, les possibilités de constructibilités agricoles sont trop restrictives dans le PLU présenté.

Nous sommes favorables à des mesures de développement de l'activité agricole encadrées sur des secteurs identifiés et justifiés suite aux demandes exprimées lors de l'étude agricole, ce qui est le cas à Ottmarsheim. Dans ce cadre, nous demandons la mise en place d'un zonage Aa constructible au sud du ban communal.

De même, dans le règlement des zones Aa, nous demandons que soit rajoutée la phrase suivante : « La faculté de loger l'exploitant sur le lieu de l'exploitation est possible si cette nécessité est démontrée au regard des activités de l'exploitation ».

A noter que la notion de nécessité inscrite au règlement sera étudiée au moment de l'instruction du permis de construire conformément à la charte de constructibilité agricole dans le département du Haut-Rhin.

En complément et compte-tenu des reconversions actuelles vers le maraichage, nous demandons que soit spécifiée la possibilité d'installation de serres dans le règlement de la zone Aa.

### **Dispositions du PLU en zone N**

Hormis la grande zone N située sur la forêt Domaniale de la Harth, la zone Nj dédiée aux installations des jardins familiaux et la zone Nc dédiée aux activités de loisirs ; les zones N indicées représentent des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL). Celles-ci ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou forestière.

Concernant la zone Nj, celle-ci est liée directement à l'activité de la zone urbaine. En effet, elle permet une fonction récréative pour la population et fait office de zone tampon avec l'espace agricole. Nous tenons aussi à souligner qu'une partie de la zone Nj servira à la création d'un parking pour le stationnement des voitures appartenant aux utilisateurs des jardins. Au regard de ce constat, nous considérons que cette zone rentre dans le cadre du fonctionnement de la zone urbaine et a sa place dans le zonage U. Par conséquent nous demandons que ces zones Nj soient reversées en zone Uj.



## **Programmation (OAP) :**

### **OAP urbaines**

Les zones 1AUa1 et 1AUa2 font l'objet d'OAP situées dans le prolongement de la zone urbaine, en partie en contact avec des parcelles agricoles. Il est inscrit dans le schéma de l'OAP, la possibilité d'accès aux terres agricoles via les amorces de voiries

Nous tenons à rappeler qu'actuellement la vocation première de ce chemin existant est la desserte agricole. Nous demandons que sur cette voirie soit respectée la cohabitation entre résidents et agriculteurs (dans le respect des circulations agricoles) et que soit rajoutée dans la prescription 4.2.1 de la zone 1AUa1 de l'Est de l'agglomération la notion de « circulation agricole ».

Concernant la zone 1AUa2 au nord de l'agglomération, nous ne sommes pas favorables à la mise en place d'une liaison piétonne et cyclable accompagnée d'une trame verte entre le jardin et la zone agricole. En effet, la présence des jardins familiaux concourt déjà à créer une interface entre la zone urbaine et la zone agricole, invoquée dans le PLU. Il n'y a donc pas nécessité de rajouter une deuxième interface qui concourt en outre à une consommation supplémentaire de zone agricole. Nous demandons sa suppression de l'OAP.

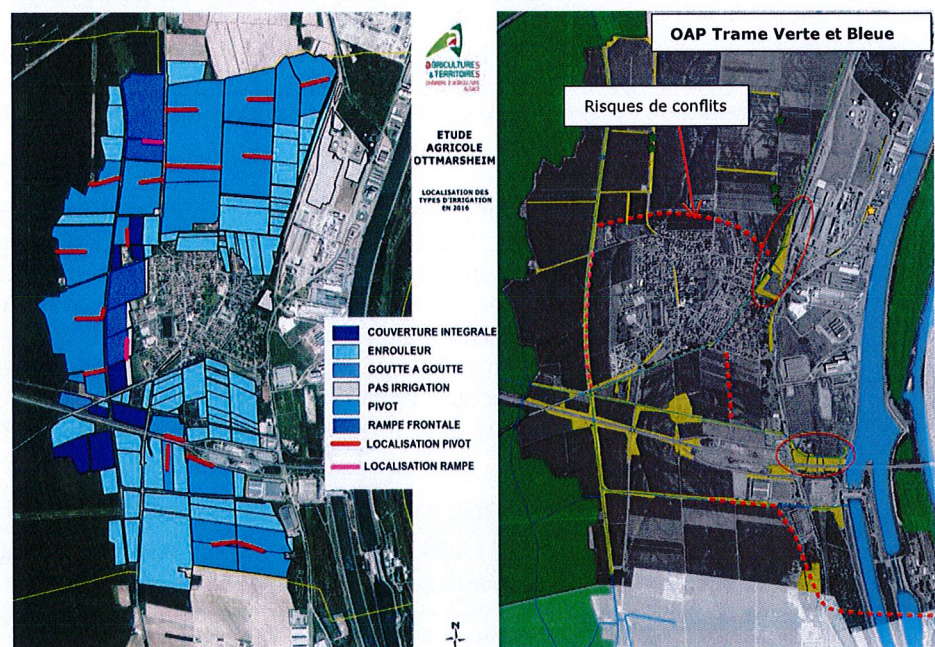


Sur les secteurs 2AUc et 2AUf, nous saluons la mise en place dans l'OAP de la préservation du chemin agricole existant.



### **OAP Paysage et trame verte et bleue :**

Au regard du schéma proposé pour préserver la fonctionnalité écologique et paysagère de la trame bleue (carte ci-dessous), nous souhaitons rappeler ici la vocation principale de la plaine agricole qui est la production céréalière. Dans l'étude agricole, il a été démontré l'importance de l'irrigation pour le développement de cette production et les investissements financiers conséquents des exploitants en place pour maintenir des systèmes d'irrigation efficaces (cf carte ci-dessous).



En comparant les deux cartes, nous constatons que la création de certains corridors écologiques peut être en conflit avec des projets d'irrigations de taille importante (rampe d'irrigation en particulier). Par conséquent, nous demandons qu'avant toute mise en place de ces corridors, soit prise en compte la thématique irrigation en concertation avec la profession agricole.

### **Conclusion :**

L'économie globale du document nous paraît répondre que très partiellement aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

**L'application d'une rétention de 70% sur des parcelles densifiables dans le tissu et la mise en place de zone 3AU ne démontre pas une volonté de gestion économe de l'espace.**

**Néanmoins l'application d'une rétention plus réduite sur les parcelles densifiables permettra une mobilisation plus importante des vides dans le tissu urbain actuel. De même, la suppression des zones 3AU serait une réelle volonté de la commune de réduire l'étalement urbain.**

**Concernant la consommation foncière notre institution émet un avis défavorable au projet arrêté de PLU.**

Les besoins agricoles des exploitations existantes ont été pris partiellement en compte dans le cadre de l'élaboration du document. En effet, la possibilité d'installation de nouvelles exploitations agricoles sur le ban communal est très diminuée suite à la réduction drastique de la zone agricole constructible.

**Aussi, notre institution émet un avis réservé sur les besoins agricoles du PLU présenté.**

**Notre avis sera réputé favorable à condition :**

- que soit mis dans le rapport de présentation les besoins exprimés par la profession lors de l'étude agricole.
- que soit mise en place une zone Aa se trouvant au sud du ban communal pour l'installation de nouvelles exploitations agricoles.
- que soit rajoutée dans le règlement de la zone Aa la phrase suivante : « La faculté de loger l'exploitant sur le lieu de l'exploitation est possible si cette nécessité est démontrée au regard des activités de l'exploitation » et la possibilité d'installation de serres agricoles.
- que soit rajoutée dans la prescription 4.2.1 de la zone 1AUa1 de l'Est de l'agglomération la notion de « circulation agricole ».
- que soit supprimée en zone 1AUa2 la liaison piétonne et cyclable accompagnée d'une trame verte entre le jardin et la zone agricole.
- que soit inscrite dans le schéma de principe de l'OAP Paysage et Trame Verte et Bleue la prise en compte de la thématique irrigation dans la création des corridors écologiques.
- que soient reversées en zone Uj les zones Nj situées au nord de l'agglomération.

- que soient supprimées les quatre zones 3AU du plan zonage du PLU pour correspondre à une gestion économe de l'espace.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations ou renseignements, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Pour le Président et par délégation

Claude GEBHARD  
Président de Service

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.